

共有物分割

法丞律師事務所所長
陳樹村律師

一、常見共有物分割類型

- (一)、遺產分割。
- (二)、一般共有物分割。
- (三)、合夥共同共有分割。

二、遺產分割

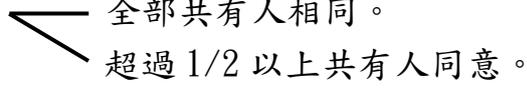
- (一)、遺囑和公同共有登記：比誰快！
- (二)、死亡後第一次分割要辦的事：遺產分割！！
- (三)、遺產分割和民法第 1030 條之 1 夫妻剩餘財產差額分配請求權。
- (四)、應繼分和特留分：遺囑不得侵害特留分。
- (五)、死後領款，除非生前有授權，否則構成偽造文書及侵害全體繼承人權利。
- (六)、民法第 1148 條之 1 規定：繼承人於繼承開始前二年內，自被繼承人受有財產贈與者，該財產視為所得遺產。
- (七)、分割之方法
 - 1、配偶：若自行申報遺產稅可選擇取得物或金錢，若法院判決通常是取得金錢。
 - 2、原物分配。
 - 3、變價後金錢分配。

三、合夥分割

- (一)、退夥。
- (二)、開除。
- (三)、解散、清算。

四、一般共有物不動產之處理

- (一)、處分：
 - 1、全體協議處分。
 - 2、土地法第 34 條之 1 多數決處分。
 - (1)、 $1/2 + 1/2 > 1/2$ (人數+應有部分)。
 - (2)、 $2/3 > 2/3$ (應有部分或潛在應有部分)。
 - 3、共有物分割
 - (1)、協議分割。
 - (2)、裁判分割。
- (二)、分割方法：

- 1、原物分割。
- 2、原物+金錢找補(分管與分割)。
- 3、原物+部分變價。
- 4、合併分割 
 - 全部共有人相同。
 - 超過 1/2 以上共有人同意。
- 5、變價分割與優購權。
- 6、夫妻共同擁有房地各 1/2，離婚時一方不願賣，該如何處理？
- 7、法拍不動產的持分(應有部分)可以買嗎？
 - (1)、優購權。
 - (2)、土地法第 34 條之 1 規定。
 - (3)、裁判分割。
 - (4)、法院之判決。

五、常見共有物分割之限制

- (一)、建築基地之一部分(法定空地)：
 - 1、脫法行為之禁止，故意利用分割而規避建管法令。
 - 2、法定空地是否仍可分割？
 - 3、分割與法定空地之檢討。
- (二)、耕地套繪管制註記問題：
 - 1、被套繪管制之農地能否分割？現行解釋令函為否定!
 - 2、耕地不得細分。
- (三)、公共設施用地。

六、共有物分割與地上物之處理

- (一)、原則上不拆屋？先占先贏？
- (二)、共有人未經全體同意，且無分管契約，不應占有共有土地建屋。
- (三)、民法第 821 條拆屋還地與共有物分割。
- (四)、原土地利用關係與土地分割：
 - 1、使用借貸，借地建屋。
 - 2、租地建屋。
 - 3、設定地上權。
- (五)、分割土地後，土地上他共有人之建物應如何處理：
 - 1、不必再告拆屋還地，直接請求執行拆屋。
 - 2、變價分割後，共有人房屋屬無權占有，應另外訴訟拆屋還地？共有人有優購權的時候？

七、共有物分割與金錢找補及法定抵押權

- (一)、民法第 824 之 1 條規定。

- (二)、操作分割時最好辦理提存，才能順利辦理共有物登記，切勿直接匯款。
- (三)、法定抵押權優於設定抵押權。
- (四)、法定抵押權之讓與和執行拍賣。

八、共有物分割與課稅

(一)、土地增值稅：

- 1、【小、中、大】和【中、中、中】之分割方法。
- 2、法律和你想的不一樣!?
- 3、鑑價找補經常漏算，造成糾紛該如何處理？

(二)、房地合一稅：

- 1、分割後出售可併計之前持有時間。
- 2、若 105 年 1 月 1 日以後取得應有部分分割後再出售：
有 45%、35%、20%、10%之房地合一稅。

(三)、找補所得之金錢非所得。

(四)、合資購地：

- 1、借名於一、二人出售分錢>>>所得稅。
- 2、全體投資者列名或共有，再共同出售？
舊法土地交易免稅；新法房地合一稅。
- 3、分割為各自取得土地？
- 4、借名一人移轉為全體共有人名下？

九、共有物之分割與抵押權之集中(共有土地他共有人應有部分有抵押權設定之處理)：

(一)、代償。

(二)、拍賣持分。

(三)、抵押權設定之轉載。

(四)、共有物分割與告知訴訟(民法第 824 條之 1 第 2 項及第 3 項)。

(五)、該抵押權設定之應有部分最好做金錢補償，抵押權變成質權，對金錢補償(提存)有優先受償權。

十、共有不動產他共有人應有部分有被假扣押、假處分、限制處分和訴訟註記時之處理：

(一)、欲使用土地法第 34 條之 1 規定時，全部處分之做法。

(二)、共有物之分割與集中。